



# Rapport onderzoek uitvoering WOZ-proces Westervoort

Datum onderzoek: 11 mei 2023

Datum rapport: 8 augustus 2023



## Inhoud

|                                                                                          |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Samenvatting .....                                                                       | 2  |
| 1. Terugblik op vorige rapportage .....                                                  | 5  |
| 2. Opzet onderzoek .....                                                                 | 6  |
| 3. Tijdigheid verzenden beschikkingen .....                                              | 10 |
| 4. Bezwaarafhandeling .....                                                              | 12 |
| 5. Landelijke voorziening WOZ .....                                                      | 16 |
| 6. Objectkenmerken .....                                                                 | 19 |
| 7. Woningen .....                                                                        | 22 |
| 8. Niet-woningen .....                                                                   | 24 |
| 9. Aansluiting Basisregistratie WOZ op Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) ..... | 28 |
| 10. Aansluiting Basisregistratie WOZ op Basisregistratie Kadaster (BRK) .....            | 30 |
| 11. Aansluiting Basisregistratie WOZ op Basisregistratie Handelsregister (HR) .....      | 32 |
| 12. Vakbekwaamheid .....                                                                 | 33 |



## Samenvatting

Dit onderzoek beoordeelt de tijdigheid van het verzenden van de WOZ-beschikkingen, de voortgang en kwaliteit van de bezwaarafhandeling, de juistheid en actualiteit van de objectkenmerken (waaronder de overgang naar en borging van gebruiksoppervlakte), het taxatieproces van woningen en niet-woningen, de synchronisatie met de Landelijke Voorziening WOZ (LV WOZ) en de aansluiting van de WOZ-administratie op de andere basisregistraties.

Uit ons onderzoek blijkt dat de uitvoering van de Wet WOZ in deze organisatie bij de gecontroleerde onderwerpen deels voldoende en deels goed verloopt.

| PROCES             |                                                         | BEOORDELING INTERNE BEHEERSING                     |           |          |
|--------------------|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-----------|----------|
|                    | Beoordeeld is de uitvoering en borging van de processen | Moet op onderdelen verbeterd worden                | Voldoende | Goed     |
| 1.                 | Beschikkingen                                           |                                                    |           | X        |
| 2.                 | Afhandeling bezwaarschriften                            |                                                    |           | X        |
| 3.                 | Synchronisatie LV WOZ                                   |                                                    |           | X        |
| 4.                 | Objectkenmerken                                         |                                                    | X         |          |
| 5.                 | Woningen                                                |                                                    |           | X        |
| 6.                 | Niet-woningen                                           |                                                    |           | X        |
| 7.                 | Aansluiting op de BAG                                   |                                                    | X         |          |
| 8.                 | Aansluiting op de BRK                                   |                                                    |           | X        |
| 9.                 | Aansluiting op het Handelsregister                      | X                                                  |           |          |
| 10.                | Vakbekwaamheid                                          | Dit onderdeel wordt niet meegewogen in ons oordeel |           |          |
| <b>Eindoordeel</b> |                                                         |                                                    |           | <b>X</b> |

### Beschikkingen

De beschikkingen worden (nagenoeg) allemaal tijdig verzonden.

### Bezwaarhandeling

De bezwaren worden (nagenoeg) allemaal tijdig afgehandeld.



---

### **Landelijke voorziening WOZ**

De synchronisatie tussen de gemeentelijke WOZ-administratie en de LV WOZ verloopt goed. Er is sprake van minimale verschillen tussen de eigen opgave en de kengetallen uit de LV WOZ.

### **Objectkenmerken**

De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken is naar behoren.  
De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken verdient aandacht.

### **Woningen**

De kwaliteitscontroles zijn naar behoren uitgevoerd.

### **Niet-woningen**

De kwaliteitscontroles zijn naar behoren uitgevoerd.

### **Aansluiting WOZ op de BAG**

De WOZ is nog onvoldoende afgestemd op de BAG voor wat betreft de panden zonder verblijfsobject (norm > 95%). De verblijfsobjecten zijn voldoende afgestemd.

### **Aansluiting WOZ op de BRK**

De WOZ is nagenoeg volledig afgestemd op de BRK

### **Aansluiting WOZ op het HR**

De WOZ is deels afgestemd op het HR. Er moeten nog werkzaamheden worden verricht om de afstemming volledig te realiseren

### **Eindoordeel versus algemeen oordeel**

Uit ons onderzoek blijkt dat de uitvoering van de Wet WOZ in deze organisatie bij de gecontroleerde onderwerpen deels voldoende en deels goed verloopt. We constateren dat het speerpunt objectkenmerken voldoende is én er ruimte is voor verbetering in de aansluiting op de BAG en het HR.

Gelet op de inzet van de betrokken medewerkers, is de gemeente in de gelegenheid gesteld om de verschillen met de LV WOZ op te werken. Bij het opstellen van het definitieve rapport is de synchronisatie met de LV WOZ opnieuw getoetst en zien we grote verbetering.



Daarnaast gaan we ervan uit dat u onderstaande aandachtspunten oppakt en een aantoonbaar onderzoek kunt overleggen voor wat betreft de juistheid en volledigheid van de primaire en secundaire objectkenmerken.

In de loop van het 2<sup>e</sup> kwartaal 2024 voeren we opnieuw een onderzoek uit, waarbij we er dan vanuit gaan dat u de aandachtspunten hebt opgepakt. Indien wij op dat moment opnieuw meerdere aandachtspunten constateren, zien wij ons genoodzaakt om het algemeen oordeel te heroverwegen.

### **Aandachtspunten**

- U heeft nog geen bezwaarevaluatie uitgevoerd naar waardepeildatum (wpd) 1 januari 2021. Wij verzoeken u dit te doen naar wpd 2022. Dit mag ná afronding van de bezwaarafhandeling;
- U heeft nog geen aantoonbaar onderzoek gedaan naar de juistheid en volledigheid van de primaire en secundaire kenmerken;
- De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken verdient aandacht;
- De afstemming van de WOZ met de BAG dient verbeterd te worden voor wat betreft de panden (norm > 95%);
- De afstemming van de WOZ met het HR dient verbeterd te worden.

We gaan ervan uit dat u de bovengenoemde punten oppakt.



## 1. Terugblik op vorige rapportage

Tijdens de vorige inspectie van 8 april 2021 zijn afspraken gemaakt dan wel achterstanden geconstateerd over de volgende onderwerpen:

- het ontbreken van een aantoonbaar onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de primaire en secundaire objectkenmerken;
- de synchronisatie met de LV WOZ;
- de afstemming van de WOZ met de BRK;
- de afstemming van de WOZ met het HR.

Bevindingen met betrekking tot bovenstaande onderwerpen, tijdens deze inspectie:

- u heeft nog geen onderzoek gedaan naar de juistheid en volledigheid van de primaire en secundaire objectkenmerken;
- de synchronisatie met de LV WOZ is na het opwerken goed. Er zijn minimale verschillen tussen de gemeentelijke administratie en de LV WOZ;
- de afstemming van de WOZ met de BRK is goed;
- de afstemming van de WOZ met het HR verdient nog aandacht.

Wij hebben tijdens ons onderzoek van 21 december 2021 geconstateerd dat een aantal zaken bij de uitvoering van de Wet WOZ verbeterd kunnen worden. We verwachten dat u voor de volgende herwaardering:

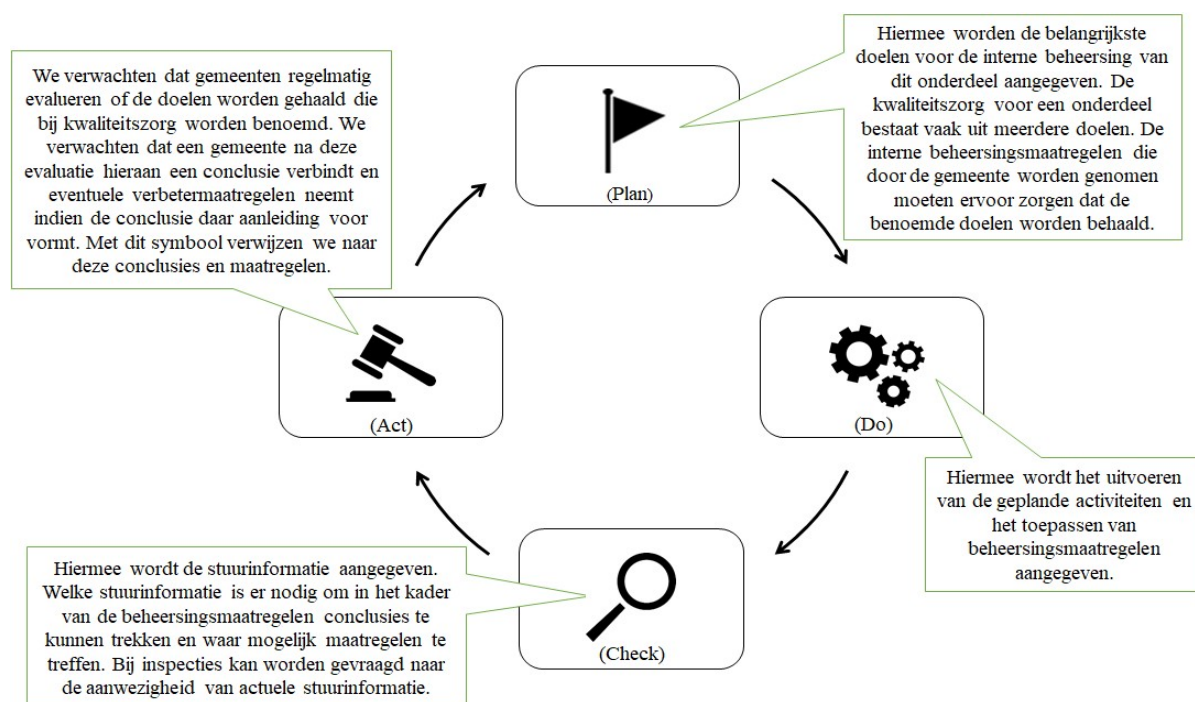
- extra aandacht besteedt aan de optimalisatie van de waardering van de secundaire kenmerken kwaliteit, onderhoud, voorzieningen en ligging (waardoor de onderlinge waardeverhoudingen worden geoptimaliseerd) bij de woningen;
- extra aandacht besteedt aan het opsporen van mogelijk gedateerde woningen en hierbij de secundaire kenmerken optimaliseert;
- een aantoonbaar onderzoek of de gegevens in de WOZ-administratie een goede weergave zijn van “wat op straat staat”;
- extra aandacht besteedt aan de optimalisatie van de waardering van de secundaire kenmerken bij courante niet-woningen (waardoor de onderlinge waardeverhoudingen m.b.t. de gehanteerde huurwaarden worden geoptimaliseerd);
- een extra controle uitvoert naar het waarderen van grond bij incurante objecten. We vinden het waarderen van grond in deze gevallen aannemelijk.



## 2. Opzet onderzoek

### Doelstelling

Het doel van het onderzoek is om vast te stellen of de interne beheersingsmaatregelen in de organisatie voldoende zijn om de kwaliteit van de WOZ-beschikkingen te kunnen waarborgen. We willen inzicht in de inrichting, de naleving en het effect van de aanwezige interne beheersingsmaatregelen in de uitvoering. Daarom beoordelen wij de interne beheersing van negen onderdelen van dit proces. Onderstaande afbeelding laat een cyclus zien van de conclusie over de werking van de plan-do-check-act cyclus. Bij deze onderdelen geven wij een oordeel over de interne beheersing van de volledige WOZ-uitvoering. En beoordelen wij of de uitvoering van de diverse onderdelen van de Wet WOZ inhoudelijk aan de gestelde eisen voldoet.





## Werkwijze

Tijdens de onderzoeksdag beoordelen wij negen onderdelen van het WOZ-proces. We kijken of de interne beheersingsmaatregelen die beschreven zijn in paragraaf "kwaliteitszorg" van de Waarderingsinstructie ook worden bereikt. Belangrijke aandachtspunten zijn de conclusies die de organisatie heeft getrokken over deze onderwerpen en de getroffen maatregelen. Op basis van de negen beoordelingen komen wij met een eindoordeel over de interne beheersing en de inhoudelijke kwaliteit van de WOZ-uitvoering.

## Beoordeling interne beheersingsmaatregelen

De Waarderingskamer controleert of de uitvoeringsprocessen met betrekking tot de WOZ-beschikkingen bij gemeenten en samenwerkingsverbanden voldoen aan de geldende kwaliteitseisen. Er wordt verwacht dat er voldoende interne beheersingsmaatregelen zijn genomen om de kwaliteit van de uitvoeringsprocessen te beschermen. De normen en eisen die de Waarderingskamer bij de beoordeling toepast, zijn vastgelegd in onder andere: de [Waarderingsinstructie](#), de [kwaliteitseisen](#) op de website en in de daaraan ten grondslag liggende wet- en regelgeving.

Onder de term "interne beheersingsmaatregelen" verstaan wij: de maatregelen die worden genomen, op onderdelen van het WOZ-proces, die ervoor zorgen dat de kwaliteits-doelstellingen worden gerealiseerd. Daarbij onderscheiden wij de "inrichting", "naleving" en "effect" van interne beheersingsmaatregelen. In de volgende tabel zijn deze begrippen verder uitgewerkt.

| Aspect     | Omschrijving                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Inrichting | Wij beoordelen of de interne beheersingsmaatregelen goed worden toegepast in het reguliere WOZ-proces. En of de maatregelen voldoende zijn om de risico's van het betreffende deelproces te vermijden of te beperken.                                                                                                                                                                                                                                  |
| Naleving   | Wij beoordelen de mate waarin de interne beheersingsmaatregelen de afgelopen periode daadwerkelijk op juiste wijze zijn uitgevoerd. Het vastleggen van de stappen is daarbij een aandachtspunt.                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Effect     | Bij de beoordeling van het effect van de beheersingsmaatregelen staat centraal of de maatregelen er ook toe leiden dat risico's worden voorkomen of worden beperkt. Dit onderdeel richt zich op de beschikbare stuurinformatie binnen de organisatie. En op de door de organisatie getrokken conclusies en getroffen maatregelen. Mede op basis van deze informatie vormen wij ook een inhoudelijk oordeel over de WOZ-uitvoering door de organisatie. |



Wij realiseren ons dat bij onze beoordeling, met name van het aspect "effect", soms gebruik wordt gemaakt van deelwaarnemingen. De resultaten hiervan zijn minder betrouwbaar dan de resultaten van statistisch verantwoorde steekproeven. De ervaring leert dat de door ons gebruikte onderzoeksmethoden meestal een betrouwbaar beeld geven van de WOZ-uitvoering. Gemeenten hebben uiteraard de mogelijkheid om met een statistisch verantwoorde steekproef de bevindingen van de Waarderingskamer te bevestigen of te weerleggen.

## Totstandkoming eindoordeel

In het kader van dit onderzoek worden negen onderdelen van het WOZ-proces afzonderlijk beoordeeld. Per onderdeel geven wij het oordeel: "moet op onderdelen verbeterd worden", "voldoende" of "goed" en op basis van de beoordeling per onderdeel bepalen wij een eindoordeel. Dit doen we door aan de oordelen per onderdeel een score toe te kennen ("moet op onderdelen verbeterd worden" = -1, "voldoende" = 0, "goed" = 1). Daarbij onderscheiden wij onderdelen die een zwaarder gewicht krijgen en reguliere onderwerpen. Voor de onderwerpen met een zwaarder gewicht geldt afhankelijk van het gewicht als score ("moet op onderdelen verbeterd worden" = -2, "voldoende" = 0, "goed" = 2). De som van deze scores per onderdeel bepaalt de eindscore zoals weergegeven in de volgende tabel.

Een voorbeeld: een organisatie scoort voor de reguliere onderwerpen "goed", op twee zware onderwerpen "goed" en op twee zware onderwerpen "voldoende". Deze organisatie heeft een totaalscore van 9 daarmee een totaal oordeel "goed".

| Score                                   | Eindoordeel                         |
|-----------------------------------------|-------------------------------------|
| Kleiner dan 0                           | Moet op onderdelen verbeterd worden |
| Groter of gelijk aan 0 en kleiner dan 9 | Voldoende                           |
| Groter of gelijk aan 9                  | Goed                                |

De volgende onderwerpen krijgen een zwaarder gewicht: beschikkingen, bezwaarschriften, beheer objectkenmerken en synchronisatie LV WOZ. Bij het bepalen van het eindoordeel kan een oordeel "verbeterpunt(en)" voor één van de zware onderwerpen nooit tot een eindoordeel "goed" leiden. Als voor meerdere, zware onderwerpen het oordeel "verbeterpunt(en)" van toepassing is, is het eindoordeel altijd "moet verbeterd worden".

De vakbekwaamheid wordt niet meegewogen in ons oordeel, in uitzonderingsgevallen kunnen de onderzoekers ervoor kiezen om op basis van dit onderwerp een "bonuspunt" toe te kennen.



## Geselecteerde onderdelen WOZ-proces

De onderwerpen die in het kader van dit onderzoek zijn beoordeeld, zijn hieronder weergegeven. De onderwerpen sluiten aan bij de inhoud van dit rapport.

| Hoofdstuk                        | Onderwerp                                                                     | Geselecteerd |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 3. Beschikkingen                 | Tijdigheid verzending                                                         | Ja           |
| 4. Afhandeling bezwaar en beroep | Tijdigheid afhandeling                                                        | Ja           |
|                                  | Vergelijking bezwaren wpd (*) 2021 – 2020                                     | Ja           |
|                                  | Beroepzaken                                                                   | Ja           |
|                                  | Kwaliteit en werkwijze van afhandeling                                        | Ja           |
|                                  | Resultaten bezwaarafhandeling wpd (*) 2020                                    | Ja           |
|                                  | Informele en formele bezwaarafhandeling                                       | Ja           |
| 5. Afnemers                      | Synchronisatie Landelijke Voorziening WOZ                                     | Ja           |
| 6. Objectkenmerken               | Beheer WOZ objectkenmerken en afbakening                                      | Ja           |
|                                  | Gebruiksoppervlakte woningen                                                  | Ja           |
|                                  | Voormeldingen (met of zonder WOZ-waarde)                                      | Ja           |
| 7. Woningen                      | Permanente marktanalyse                                                       | Ja           |
|                                  | Modelmatige waardebeoordeling                                                 | Ja           |
|                                  | Eindbeoordeling kwaliteitscontroles taxaties en onderlinge waardeverhoudingen | Ja           |
| 8. Niet-woningen                 | Permanente marktanalyse                                                       | Ja           |
|                                  | Modelmatige waardebeoordeling                                                 | Ja           |
|                                  | Eindbeoordeling kwaliteitscontroles taxaties en onderlinge waardeverhoudingen | Ja           |
| 9. Aansluiting BAG               | Aansluiting van de WOZ op de BAG                                              | Ja           |
| 10. Aansluiting BRK              | Aansluiting van de WOZ op de BRK                                              | Ja           |
| 11. Aansluiting HR               | Aansluiting van de WOZ op het Handelsregister                                 | Ja           |
| Vakbekwaamheid                   |                                                                               | Ja           |

\* met de afkorting wpd bedoelen we waardepeildatum.



### 3. Tijdigheid verzenden beschikkingen

In deze paragraaf wordt beoordeeld in hoeverre de organisatie heeft voldaan aan de kwaliteitseisen voor de waardevaststelling van de beschikkingen voor kalenderjaren (belastingjaar) 2023 (waardepeildatum 1 januari 2022), 2022 (waardepeildatum 1 januari 2021) en 2021 (waardepeildatum 1 januari 2020). Dit oordeel ziet toe op de tijdigheid van de beschikkingen voor de belanghebbenden. De tijdigheid voor de afnemers wordt in het hoofdstuk "Landelijke voorziening WOZ" beoordeeld.

Gemeenten hebben de wettelijke taak om uiterlijk 25 februari van het kalenderjaar de WOZ-beschikkingen te versturen. De Waarderingskamer heeft dit geconcretiseerd met de eis dat uiterlijk 25 februari voor minimaal 95% van de objecten een beschikking verzonden moet zijn en dat de resterende beschikkingen vóór 1 juni van hetzelfde kalenderjaar verstuurd moet zijn.

| Beoordeeld                          | Bevinding                                                                     | Oordeel              |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Dagtekening verzenden beschikkingen | Het grootste gedeelte van de beschikkingen is tijdig verzonden                | Voldaan aan criteria |
| Percentage beschikt per 25 februari | Er is meer dan 95% van de beschikkingen verzonden op of voor 25 februari 2023 | Voldaan aan criteria |

| WPD  | Cat           | Nog te verzenden beschikkingen |      | Oordeel              |
|------|---------------|--------------------------------|------|----------------------|
|      |               | Aantal                         | %    |                      |
| 2022 | Woningen      | 0                              | 0,1% | Voldaan aan criteria |
|      | Niet-woningen | 4                              |      |                      |
| 2021 | Woningen      | 0                              | 0,0% | Voldaan aan criteria |
|      | Niet-woningen | 0                              |      |                      |
| 2020 | Woningen      | 0                              | 0,0% | Voldaan aan criteria |
|      | Niet-woningen | 0                              |      |                      |

#### Oordeel borging

De interne beheersing is een essentieel onderdeel van de WOZ-uitvoering. We geven daarom afzonderlijk een oordeel over de interne beheersing van het WOZ-proces. Op basis van onze bevindingen komen we tot een onderstaande oordeel:

| Beoordeeld                                                                                 | Bevinding                      | Oordeel              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|----------------------|
| De interne beheersing ten aanzien van de tijdigheid van het verzenden van de beschikkingen | Het werkproces is goed geborgd | Voldaan aan criteria |



### Eindoordeel

Op basis van een beoordeling van verschillende kengetallen en een toelichting hierop door de betrokken medewerker(s) komen wij tot het onderstaande oordeel:

| Beoordeeld                                           | Bevinding                                                    | Oordeel |
|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|---------|
| De tijdigheid van de verzending van de beschikkingen | De beschikkingen worden (nagenoeg) allemaal tijdig verzonden | Goed    |



## 4. Bezwaarafhandeling

### Tijdigheid

Omdat belanghebbenden jaarlijks een nieuwe WOZ-beschikking ontvangen, is tijdige afhandeling van eventuele bezwaren belangrijk. Wettelijk geldt de eis dat bezwaren uiterlijk afgehandeld moeten zijn in het jaar waarin ze zijn ingediend. Snellere afhandeling heeft alleen de voorkeur met het oog op de belangen van de belastingplichtigen en afnemers en met het oog op de zorgvuldige administratieve verwerking voorafgaand aan de nieuwe herwaardering.

Het is van belang dat u zelf, bijvoorbeeld aan de hand van onderstaande kengetallen, de tijdige en zorgvuldige afhandeling van bezwaarschriften bewaakt en maatregelen neemt als daar aanleiding toe is. Ten eerste is van belang hoeveel bezwaarschriften tegen WOZ-beschikkingen zijn ingediend. Hierbij benadrukken wij dat het percentage bezwaarschriften geen indicatie is voor de kwaliteit van de verrichte taxaties.

Dit oordeel ziet toe op de tijdigheid van de bezwaarafhandeling voor de belanghebbenden. De tijdigheid voor de afnemers wordt in het hoofdstuk "Landelijke voorziening WOZ" beoordeeld.

### Bevindingen

Tijdens het onderzoek zijn de volgende bevindingen naar voren gekomen.

| WPD  | Cat           | Nog af te handelen objecten onder bezwaar |         | Oordeel              |
|------|---------------|-------------------------------------------|---------|----------------------|
|      |               | Aantal                                    | %       |                      |
| 2022 | Woningen      | 625                                       | 100,0%* | Voldaan aan criteria |
|      | Niet-woningen | 8                                         |         |                      |
| 2021 | Woningen      | 0                                         | 0,0%*   | Voldaan aan criteria |
|      | Niet-woningen | 0                                         |         |                      |
| 2020 | Woningen      | 0                                         | 0,0%*   | Voldaan aan criteria |
|      | Niet-woningen | 0                                         |         |                      |

### Toelichting

Binnen de samenwerking is begonnen met de voorbereidingen voor de afhandeling van de bezwaarschriften. Ten tijde van het onderzoek zijn er nog geen uitspraken verstuurd.



## Vergelijking bezwaren waardepeildatum 2021 – 2022

Tijdens de inspectie is gesproken over de werkzaamheden met betrekking tot WOZ-objecten waartegen bezwaar is ingediend. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen het aantal woningen en niet-woningen. Per categorie is een onderscheid gemaakt tussen reguliere bezwaren en bezwaarschriften ingediend door een NCNP-bureau. Hierbij hebben we de huidige herwaardering en de vorige herwaardering met elkaar vergeleken.

| WPD                        | 2021   |          | 2022   |         | Vershil   |
|----------------------------|--------|----------|--------|---------|-----------|
|                            | Aantal | %        | Aantal | %       | In aantal |
| Woningen (totaal)          | 179    | 2,6%*    | 625    | 9,1%*   | 446       |
| waarvan woningen ncnp      | 114    | 63,7%**  | 377    | 60,3%** | 263       |
| Niet-woningen (totaal)     | 5      | 1,1%*    | 8      | 1,8%*   | 3         |
| waarvan niet-woningen ncnp | 5      | 100,0%** | 3      | 37,5%** | -2        |

\* percentage objecten onder bezwaar ten opzichte van het totaal aantal objecten

\*\* percentage van totaal aantal objecten onder bezwaar

## Beroepszaken

Ook beroepsprocedures uit de voorgaande jaren kunnen nog doorlopen. Tijdens de inspectie is stilgestaan bij de werkzaamheden die nog gedaan moeten worden met betrekking tot WOZ-beschikkingen waartegen beroep is ingesteld.

| WPD  | Cat   | Ontvangen | Nog af te handelen |
|------|-------|-----------|--------------------|
| 2021 | Won   | 1         | 0                  |
|      | N-won | 0         | 0                  |
| 2020 | Won   |           | 2                  |
|      | N-won |           | 0                  |

## Kwaliteit bezwaarafhandeling en afhandeling beroepszaken

Wij vinden het belangrijk dat u de signalen uit de bezwaarafhandeling gebruikt om de kwaliteit van de WOZ-administratie en in het verlengde daarvan de WOZ-uitvoering te verbeteren.



Een aantal bezwaarschriften wordt ingediend vanwege onduidelijkheden over de waardevaststelling en niet zo zeer vanwege fouten. Deze bezwaarschriften kunnen voor een deel worden voorkomen door belanghebbenden voor te lichten dan wel door er voor te zorgen dat belanghebbenden op een eenvoudige wijze informatie kunnen inwinnen (bijvoorbeeld telefonisch). Wij vinden het belangrijk dat de organisatie inspanningen verricht om bezwaarschriften vanwege onduidelijkheid te voorkomen.

Dit neemt echter niet weg dat er altijd bezwaarschriften zullen worden ingediend. Naast het tijdig afhandelen van bezwaarschriften vinden wij het belangrijk dat u tijdens de bezwaarafhandeling zorgvuldig handelt. Onder zorgvuldig handelen verstaan wij een proactieve houding ten opzichte van belanghebbenden, bijvoorbeeld door met ze in contact te treden (telefonisch of door een opname ter plaatse). Hierdoor krijgt u een beter beeld op eventuele zaken die niet zijn benoemd in het bezwaarschrift. Ten slotte zijn "leesbare" uitspraken waarbij is ingegaan op alle grieven van de belanghebbenden een belangrijk onderdeel van een zorgvuldige bezwaarafhandeling. In de onderstaande tabel is weergegeven hoe het proces van de bezwaarafhandeling wordt uitgevoerd.

### Resultaten bezwaarafhandeling waardepeildatum 1 januari 2021

Een gehonoreerd bezwaarschrift is een signaal dat er in de kwaliteitscontroles mogelijk iets niet goed is gegaan. We beoordelen daarom ook het percentage woningen en niet-woningen waarbij de waarde is veranderd naar aanleiding van een bezwaarschrift ten opzichte van het totaal aantal objecten.

| Kengetallen                                                         | Eigen opgave | LV WOZ | Landelijk beeld |
|---------------------------------------------------------------------|--------------|--------|-----------------|
| Woningen onder bezwaar                                              | 179          | 180    |                 |
| Percentage woningen onder bezwaar                                   | 2,6%         | 2,6%   | 3,2%            |
| Percentage gehonoreerd ten opzichte van totaal aantal woningen      | 0,7%         |        | 1,2%            |
| Niet-woningen onder bezwaar                                         | 5            | 7      |                 |
| Percentage niet-woningen onder bezwaar                              | 1,1%         | 2,1%   | 6,0%            |
| Percentage gehonoreerd ten opzichte van totaal aantal niet-woningen | 0,0%         |        | 0,9%*           |

\* gebaseerd op 86% van alle afgehandeld bezwaren

Op basis van een beoordeling van verschillende kengetallen en een toelichting hierop door de betrokken medewerker(s) komen wij tot het onderstaande oordeel:



| Beoordeeld                                       | Bevinding                                                                                                                                                        | Oordeel              |
|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Het percentage toegekende objecten onder bezwaar | Er zijn relatief weinig woningen onder bezwaar toegekend en geen niet-woningen.<br>Het percentage gehonoreerde bezwaren woningen ligt onder het landelijk beeld. | Voldaan aan criteria |

### Oordeel borging

De interne beheersing is een essentieel onderdeel van de WOZ-uitvoering. We geven daarom afzonderlijk een oordeel over de interne beheersing van het WOZ-proces. Op basis van onze bevindingen komen we tot een onderstaande oordeel:

| Beoordeeld                                                                                    | Bevinding                      | Oordeel              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|----------------------|
| De interne beheersing ten aanzien van de tijdigheid en de kwaliteit van de bezwaarafhandeling | Het werkproces is goed geborgd | Voldaan aan criteria |

### Eindoordeel

Op basis van een beoordeling van verschillende kengetallen en een toelichting hierop door de betrokken medewerker(s) komen wij tot het onderstaande oordeel:

| Beoordeeld                                        | Bevinding                                                                                                                                                                                                               | Oordeel |
|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Kwaliteit en tijdigheid van de bezwaarafhandeling | De bezwaren worden (nagenoeg) allemaal tijdig afgehandeld.<br><br>Er is nog geen evaluatie uitgevoerd naar de bezwaarafhandeling wpd 2021, mede omdat er relatief weinig objecten onder bezwaar gegrond verklaard zijn. | Goed    |

### Toelichting gemeente

er is inmiddels een bezwaarevaluatie wpd 2022 uitgevoerd m.b.t. de NCNP bezwaren. De evaluatie m.b.t. particuliere bezwaren zal nog uitgevoerd moeten worden volgens beoordelingsprotocol bezwarenafhandeling.



## 5. Landelijke voorziening WOZ

De landelijke voorziening WOZ (LV WOZ) maakt het afnemers mogelijk om uitvraag te doen naar voor hen relevante gegevens. Het is daarom van belang dat de gegevens in de LV WOZ volledig, actueel en juist zijn.

### Volledigheid WOZ-objecten

#### Bevindingen

Tijdens het onderzoek zijn de volgende bevindingen naar voren gekomen.

| WPD  | Cat   | Aantal objecten |        |                     |        | Verschil |
|------|-------|-----------------|--------|---------------------|--------|----------|
|      |       | Eigen opgave    |        | LV WOZ per 1-7-2023 |        |          |
| 2022 | Won   | 6.860           | n.v.t. | 6.890               | n.v.t. | 128      |
|      | N-won | 348             |        | 446                 |        |          |

| WPD  | Categorie | Aantal objecten |        |                     |        | Verschil |
|------|-----------|-----------------|--------|---------------------|--------|----------|
|      |           | Eigen opgave    |        | LV WOZ per 1-8-2023 |        |          |
| 2022 | Won       | 6.860           | n.v.t. | 6852                | n.v.t. | 7        |
|      | N-won     | 348             |        | 349                 |        |          |

### Volledigheid WOZ-waarden

#### Bevindingen

Tijdens het onderzoek zijn de volgende bevindingen naar voren gekomen.

| WPD  | Cat   | Aantal objecten waarvoor een beschikking is verzonden |       |                     |       | Verschil |
|------|-------|-------------------------------------------------------|-------|---------------------|-------|----------|
|      |       | Eigen opgave                                          | %     | LV WOZ per 1-7-2023 | %     |          |
| 2022 | Won   | 6.860                                                 | 99,9% | 6.851               | 98,0% | 12       |
|      | N-won | 344                                                   |       | 341                 |       |          |

| WPD  | Cat   | Nog te verzenden beschikkingen |      |                     |      | Verschil |
|------|-------|--------------------------------|------|---------------------|------|----------|
|      |       | Eigen opgave                   | %    | LV WOZ per 1-7-2023 | %    |          |
| 2022 | Won   | 0                              | 0,1% | 39                  | 2,0% | 140      |
|      | N-won | 4                              |      | 105                 |      |          |



| WPD  | Cat   | Nog te verzenden beschikkingen |      |                     |      | Verschil |
|------|-------|--------------------------------|------|---------------------|------|----------|
|      |       | Eigen opgave                   | %    | LV WOZ per 1-7-2023 | %    |          |
| 2021 | Won   | 0                              | 0,0% | 40                  | 2,0% | 146      |
|      | N-won | 0                              |      | 106                 |      |          |
| 2020 | Won   | 0                              | 0,0% | 38                  | 1,9% | 140      |
|      | N-won | 0                              |      | 102                 |      |          |

| WPD  | Categorie | Aantal objecten waarvoor een beschikking is verzonden |       |                     |       |          |
|------|-----------|-------------------------------------------------------|-------|---------------------|-------|----------|
|      |           | Eigen opgave                                          | %     | LV WOZ per 1-8-2023 | %     | Verschil |
| 2022 | Won       | 6860                                                  | 99,9% | 6851                | 99,9% | 11       |
|      | N-won     | 344                                                   |       | 342                 |       |          |

| WPD  | Categorie | Nog te verzenden beschikkingen |      |                     |      | Verschil |
|------|-----------|--------------------------------|------|---------------------|------|----------|
|      |           | Eigen opgave                   | %    | LV WOZ per 1-8-2023 | %    |          |
| 2022 | Won       | 0                              | 0,1% | 1                   | 0,1% | 4        |
|      | N-won     | 4                              |      | 7                   |      |          |

| WPD  | Categorie | Nog te verzenden beschikkingen |      |                     |      |          |
|------|-----------|--------------------------------|------|---------------------|------|----------|
|      |           | Eigen opgave                   | %    | LV WOZ per 1-8-2023 | %    | Verschil |
| 2021 | Won       | 0                              | 0,0% | 1                   | 0,1% | 10       |
|      | N-won     | 0                              |      | 9                   |      |          |
| 2020 | Won       | 0                              | 0,0% | 0                   | 0,1% | 5        |
|      | N-won     | 0                              |      | 5                   |      |          |

### Status bezwaar

### Bevindingen

Tijdens het onderzoek zijn de volgende bevindingen naar voren gekomen.

| WPD  | Cat   | Nog af te handelen objecten onder bezwaar |        |                     |        | Verschil |
|------|-------|-------------------------------------------|--------|---------------------|--------|----------|
|      |       | Eigen opgave                              | %      | LV WOZ per 1-7-2023 | %      |          |
| 2022 | Won   | 625                                       | 100,0% | 574                 | 86,7%* | -52      |
|      | N-won | 8                                         |        | 7                   |        |          |
| 2021 | Won   | 0                                         | 0,0%*  | 0                   | 0,5%*  | 1        |
|      | N-won | 0                                         |        | 1                   |        |          |
| 2020 | Won   | 0                                         | 0,0%*  | 1                   | 1,8%*  | 4        |
|      | N-won | 0                                         |        | 3                   |        |          |



### Oordeel borging

De interne beheersing is een essentieel onderdeel van de WOZ-uitvoering. We geven daarom afzonderlijk een oordeel over de interne beheersing van het WOZ-proces. Op basis van onze bevindingen komen we tot een onderstaande oordeel:

| Beoordeeld                                                             | Bevinding                       | Oordeel              |
|------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|----------------------|
| De interne beheersing ten aanzien van de synchroniciteit van de LV WOZ | Het werkproces is goed geborgd. | Voldaan aan criteria |

### Eindoordeel

Op basis van een beoordeling van verschillende kengetallen en een toelichting hierop door de betrokken medewerker(s) komen wij tot het onderstaande oordeel:

| Beoordeeld                   | Bevinding                                                                               | Oordeel |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Synchronisatie met de LV WOZ | De synchronisatie tussen de gemeentelijke WOZ-administratie en de LV WOZ verloopt goed. | Goed    |

### Toelichting gemeente

Er is continue aandacht voor de verbetering van het synchronisatie proces. Inmiddels is onderzoek gedaan naar het aantal beschikkingen welke nog worden verwacht op de LV WOZ. De gemeente zal binnenkort met een overzicht komen, welke we voorleggen aan de specialist informatievoorziening van de Waarderingskamer en wederom aan onze softwareleverancier. De update van de software heeft geen resultaat opgeleverd.

Er zijn behoorlijk veel WOZ-objecten welke een einddatum hebben in het verre verleden, ook een einddatum hebben op de LV WOZ, maar ook nog op actief staan op de LV WOZ. Misschien dat de specialist informatievoorziening van de Waarderingskamer hier wat mee kan.

### Reactie Waarderingskamer

De gemeente heeft veel van de verschillen teruggebracht of (vrijwel) opgelost. Om die reden is zowel de situatie op 1-7-2023 als op 1-8-2023 in het rapport opgenomen.

Eind juli 2023 zijn er weer een aantal WOZ-objecten beschikt. Deze aantallen zijn niet meegenomen in het definitieve rapport, maar zijn wel al verwerkt in de aantallen in de LV WOZ per 1 augustus 2023. Dit verklaart het verschil in het aantal objecten waarvoor een beschikking is verzonden voor wpd 2022. Dit is ook het geval bij het aantal nog af te handelen objecten onder bezwaar voor wpd 2022.



## 6. Objectkenmerken

### Resultaten interne controle objectkenmerken woningen

Bij een modelmatige waardebepaling is het van groot belang dat de objectkenmerken juist staan geregistreerd in de WOZ-administratie.

Wij vinden het daarom van belang dat er regelmatig aanvullend onderzoek wordt gedaan naar de juistheid, volledigheid, betrouwbaarheid en actualiteit van de objectkenmerken.

Wij maken bij het begrip objectkenmerken onderscheid tussen de kwaliteit van de primaire en de secundaire kenmerken in het bestand en de bijhouding daarvan.

Dit aanvullend onderzoek kan bestaan uit vergelijking van de gegevens uit de WOZ-administratie met externe bronnen (internet, gegevens groot zakelijk gerechtigden, enz.), maar er kan ook worden vergeleken met interne gemeentelijke gegevens zoals het BAG-bestand.

We verwachten dat alle organisaties een berekening van het percentage foutieve primaire en secundaire kenmerken maken. En op basis van deze percentages conclusies trekt en eventuele maatregelen neemt. Daarnaast moet dit onderzoek kunnen worden getoond als we daarom vragen (bijvoorbeeld aan de hand van het beoordelingsprotocol objectkenmerken).

Ook verwachten we dat alle objecten elke vijf jaar worden gecontroleerd. Dit vertalen we ook wel als het "20% per jaar criterium". We constateren dat dit criterium over het algemeen goed is toegepast bij woningen, maar vaak nog niet goed bij niet-woningen. Daarom controleren we deze categorie apart.

Op basis van een beoordeling van verschillende kengetallen en een toelichting hierop door de betrokken medewerker(s) komen wij tot onderstaand oordeel:

| Beoordeeld                                                                   | Bevinding                                                                                                                                                          | Oordeel              |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Onderzoek objectkenmerken                                                    | Er is recentelijk onderzoek gedaan naar of de kenmerken in de WOZ-administratie een goede weergave zijn van "wat op straat staat", dit is echter niet aantoonbaar. | Aandachtspunt        |
| Wanneer                                                                      | September 2022                                                                                                                                                     | Voldaan aan criteria |
| Er worden 20% per jaar en 100% per vijf jaar van alle objecten gecontroleerd | Ja                                                                                                                                                                 | Voldaan aan criteria |
| Percentage geconstateerde fouten                                             | Het door u opgegeven percentage fout geregistreerde                                                                                                                | Voldaan aan criteria |



|                                                                             |                                                                                                                                       |                      |
|-----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
|                                                                             | primaire en secundaire kenmerken vinden wij realistisch.                                                                              |                      |
| Genomen maatregelen n.a.v. het uitgevoerde onderzoek                        | De door u genomen maatregelen sluiten aan op de bevindingen uit uw onderzoek naar de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken | Voldaan aan criteria |
| Bijhouding objectkenmerken naast de processen niet-woningen                 | De bijhouding van de objectkenmerken naast de permanente processen is naar behoren.                                                   | Voldaan aan criteria |
| Kwaliteit geregistreerde primaire objectkenmerken in de WOZ-administratie   | De juistheid en de volledigheid van de primaire objectkenmerken is naar behoren.                                                      | Voldaan aan criteria |
| Kwaliteit geregistreerde secundaire objectkenmerken in de WOZ-administratie | De juistheid en de volledigheid van de secundaire objectkenmerken verdient aandacht.                                                  | Aandachtspunt        |

## Afbakening

Naast primaire en secundaire kenmerken vinden wij ook de juistheid en actualiteit van de objectafbakening van belang. Dit geldt met name bij niet-woningen. Wij controleren daarom ook of de toepassing van artikel 16 lid d van de Wet WOZ juist is uitgevoerd. Dit artikel bepaalt dat een samenstel van twee of meer gebouwde of ongebouwde eigendommen, of gedeelten daarvan, die bij dezelfde belastingplichtige in gebruik zijn en die naar de omstandigheden beoordeeld, bij elkaar behoren. Gemeenten hebben geen beleidsvrijheid in het toepassen van dit artikel, omdat de Belastingdienst de afbakening uit de WOZ gebruikt om de energielasting te bepalen.

| Beoordeeld                     | Bevinding                                                           | Oordeel              |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Toepassing artikel 16d Wet WOZ | De organisatie heeft veel aandacht besteed aan de juiste afbakening | Voldaan aan criteria |

## Oordeel borging

De interne beheersing is een essentieel onderdeel van de WOZ-uitvoering. We geven daarom afzonderlijk een oordeel over de interne beheersing van het WOZ-proces. Op basis van onze bevindingen komen we tot een onderstaande oordeel:



| Beoordeeld                                                                                | Bevinding                      | Oordeel              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|----------------------|
| De interne beheersing ten aanzien van de juistheid en volledigheid van de objectkenmerken | Het werkproces is goed geborgd | Voldaan aan criteria |

### Eindoordeel bijhouding en juistheid en volledigheid van de objectkenmerken

In onderstaande tabel is weergegeven hoe we de bijhouding en registratie van de objectkenmerken hebben beoordeeld.

| Beoordeeld                                                                            | Bevinding                                                                                                                                                       | Oordeel   |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Bijhouding en juistheid en volledigheid van de primaire en secundaire objectkenmerken | Er is veel aandacht voor de juistheid en volledigheid van de primaire objectkenmerken en de bijhouding hiervan. De secundaire kenmerken behoeven meer aandacht. | Voldoende |

### Toelichting gemeente

Er wordt momenteel gekeken of er budget is om de komende maanden het beoordelingsprotocol met betrekking tot de objectkenmerken uit te voeren. Er zijn afgelopen jaar al een aantal controles verricht met betrekking tot de secundaire objectkenmerken. O.a. de afwijkende secundaire objectkenmerken van vóór 2019 zijn beoordeeld en grotendeels weer op een 3 ("gemiddeld") gezet.



## 7. Woningen

### Permanente marktanalyse

De permanente marktanalyse (PMA) is één van de essentiële onderdelen voor een modelmatige waardebeoordeling. Er dient daarom zeer zorgvuldig te werk te worden gegaan bij de uitvoering van dit proces. Het is belangrijk om de verkoopcijfers van de verkochte objecten en de toestand van het verkochte object ten tijde van de verkoop te analyseren. Dit kan door alle verkochte objecten te bezoeken of door het verzenden van inlichtingenformulieren naar de kopers van de gekochte objecten. Wij adviseren om in deze inlichtingenformulieren de objectgegevens op te nemen die al bij u bekend zijn (zoals bouwjaar, inhoud/oppervlakte en bijgebouwen). Er kan vervolgens op basis van de verkregen informatie uit de formulieren worden bepaald of deze informatie voldoende is of dat er nog vervolgacties moeten plaatsvinden om het verkoopcijfer goed te kunnen analyseren. Daarnaast is het verzamelen van vraagprijzen en de aanvullende (object) gegevens steeds belangrijker. Wij adviseren dan ook om deze gegevens (meer) te betrekken bij de marktanalyse.

In de onderstaande tabel is weergegeven of de verkooptransacties tijdig zijn verwerkt in de WOZ-administratie en of de analyse van deze verkooptransacties tijdig en volledig plaatsvindt.

| Beoordeeld                             | Bevinding                                                      | Oordeel              |
|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------|
| Inhoudelijke volledigheid marktanalyse | De marktanalyse wordt op een juiste wijze en tijdig uitgevoerd | Voldaan aan criteria |
| Gebruik vraagprijzen                   | Ja                                                             |                      |
| Gebruik inlichtingenformulieren*       | Ja, maar niet bij alle transacties                             |                      |

\* of monitort op een andere manier de wijzigingen na aankoop

### Modelmatige waardebeoordeling

De waardebeoordeling voor woningen geschiedt door modelmatige technieken. Om tot een juiste waardebeoordeling te komen, is een goede marktanalyse nodig. Daarnaast zijn juiste, actuele, volledige en betrouwbare objectgegevens essentieel. Ten slotte is de goede inrichting van het model nodig. Hiermee borgt u enerzijds de aansluiting van de taxaties op marktniveau en anderzijds een juiste onderlinge waardeverhouding. Een goede modelinrichting zorgt er ook voor dat er weinig handmatige correcties moeten worden doorgevoerd. We verwachten dat het aantal handmatige correcties minder is dan 20%. Mocht dit niet het geval zijn dan verwachten we dat u uw taxatiemodel opnieuw kalibreert.



Op basis van een beoordeling van verschillende kengetallen en een toelichting hierop door de betrokken medewerker(s) komen wij tot het onderstaande oordeel:

| Beoordeeld                             | Bevinding                                                                                                | Oordeel              |
|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Modelmatige waardebeoordeling woningen | Er wordt op een modelmatige wijze gewaardeerd waarbij de onderlinge waardeverhoudingen goed zijn geborgd | Voldaan aan criteria |

## Kwaliteitscontroles taxaties en onderlinge waardeverhoudingen

We verwachten dat iedere organisatie controles uitvoert naar de juistheid van de taxaties. Als hulpmiddel hebben we een beoordelingsprotocol opgesteld waarin we een aantal essentiële controles hebben opgenomen. Deze controles moeten in ieder geval iedere herwaardering worden uitgevoerd.

Op basis van een beoordeling van verschillende kengetallen en een toelichting hierop door de betrokken medewerker(s) komen wij tot het onderstaande oordeel:

| Beoordeeld                                | Bevinding                                    | Oordeel              |
|-------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------|
| Kwaliteitsbewaking (IC) taxaties woningen | De kwaliteitscontroles zijn goed uitgevoerd. | Voldaan aan criteria |

## Oordeel borging

De interne beheersing is een essentieel onderdeel van de WOZ-uitvoering. We geven daarom afzonderlijk een oordeel over de interne beheersing van het WOZ-proces. Op basis van onze bevindingen komen we tot een onderstaande oordeel:

| Beoordeeld                                                     | Bevinding                      | Oordeel              |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------------|----------------------|
| De interne beheersing ten aanzien van de taxaties van woningen | Het werkproces is goed geborgd | Voldaan aan criteria |

## Eindoordeel taxaties woningen

In onderstaande tabel is weergegeven hoe we taxaties van de woningen hebben beoordeeld.

| Beoordeeld        | Bevinding                                            | Oordeel |
|-------------------|------------------------------------------------------|---------|
| Taxaties woningen | De kwaliteitscontroles zijn naar behoren uitgevoerd. | Goed    |



## 8. Niet-woningen

De waardebeoordeling voor niet-woningen geschiedt door toepassing van modelmatige technieken. Dit geldt voor courante niet-woningen, incourante niet-woningen en agrarisch objecten. Een zorgvuldige uitvoering van de modelmatige waardebeoordeling voor courante niet-woningen is alleen mogelijk met een goede analyse van de markt. Een zorgvuldige modelmatige waardebeoordeling voor incourante niet-woningen is alleen mogelijk met een goede bepaling van de functionele correctie en toepassing van de taxatiewijzers. Alleen bij uitzondering kan bijvoorbeeld op basis van eigen verkoopcijfers of stichtingskosten worden afgeweken. Voor de agrarische objecten is het van belang om inzicht te hebben in de gebruikte materialen van de opstallen, de aanwezigheid van mestkelders en de levensvatbaarheid van het bedrijf door onder meer het al dan niet kunnen voldoen aan de milieu- en dierwelzijnseisen. Het spreekt voor zich dat voor alle drie de categorieën WOZ-objecten daarnaast een zorgvuldige bijhouding van primaire objectkenmerken en secundaire objectkenmerken essentieel is.

### Courante niet-woningen

#### Marktanalyse courante niet-woningen

Bij de taxatie van courante niet-woningen is meer marktinformatie nodig dan alleen de verkoopprijzen die door het Kadaster worden aangeleverd. Naast deze gegevens zijn bijvoorbeeld ook huurgegevens van belang en in sommige gevallen ook omzetgegevens. Tijdens dit onderzoek zullen we voornamelijk ingaan op de huurgegevens.

In de onderstaande tabel is weergegeven of de verkoop- en huurtransacties tijdig zijn verwerkt in de WOZ-administratie en of de analyse van deze verkoop- en huurtransacties tijdig en volledig plaatsvindt.

| Beoordeeld                             | Bevinding                                                      | Oordeel              |
|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------|
| Inhoudelijke volledigheid marktanalyse | De marktanalyse wordt op een juiste wijze en tijdig uitgevoerd | Voldaan aan criteria |
| Gebruik vraagprijzen                   | Ja                                                             |                      |
| Gebruik inlichtingenformulieren (koop) | Ja                                                             |                      |
| Gebruik inlichtingenformulieren (huur) | Ja                                                             |                      |

#### Modelmatige waardebeoordeling

Evenals bij de woningen geschiedt de waardebeoordeling voor niet-woningen ook door modelmatige technieken. Om tot een juiste waardebeoordeling te komen is een goede marktanalyse nodig. Daarnaast zijn juiste, actuele, volledige en betrouwbare



objectgegevens essentieel. Hiermee borgt u de aansluiting van de taxaties op marktniveau en juiste onderlinge waardeverhoudingen.

Op basis van een beoordeling van verschillende kengetallen en een toelichting hierop door de betrokken medewerker(s) komen wij tot het onderstaande oordeel:

| Beoordeeld                                              | Bevinding                                                                                                | Oordeel              |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Modelmatige waardebeoordeling<br>courante niet-woningen | Er wordt op een modelmatige wijze gewaardeerd waarbij de onderlinge waardeverhoudingen goed zijn geborgd | Voldaan aan criteria |

### Kwaliteitscontroles taxaties en onderlinge waardeverhoudingen

We verwachten dat iedere organisatie controles uitvoert naar de juistheid van de taxaties. Als hulpmiddel hebben we een beoordelingsprotocol opgesteld waarin we een aantal essentiële controles hebben opgenomen. Deze controles moeten in ieder geval iedere herwaardering worden uitgevoerd.

Op basis van een beoordeling van verschillende kengetallen en een toelichting hierop door de betrokken medewerker(s) komen wij tot het onderstaande oordeel:

| Beoordeeld                                                 | Bevinding                                    | Oordeel              |
|------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------|
| Kwaliteitsbewaking (IC) taxaties<br>courante niet-woningen | De kwaliteitscontroles zijn goed uitgevoerd. | Voldaan aan criteria |

### Incourante niet-woningen en agrarische objecten

#### Restwaarde, resterende levensduur en functionele correctie

Naast juiste objectkenmerken zijn nog een aantal andere aspecten essentieel voor een correcte waardebeoordeling als het gaat om incourante objecten. Het geautomatiseerd waarderen met TIOX voorziet niet in het vaststellen van de restwaarde, de resterende levensduur en het vaststellen van de juiste functionele correctie omdat deze betrekking hebben op de specifieke omstandigheden van het object. Deze dient de organisatie zelf te bepalen.

Op basis van een beoordeling van verschillende kengetallen en een toelichting hierop door de betrokken medewerker(s) komen wij tot het onderstaande oordeel:



| Beoordeeld                                               | Bevinding                                                                                                  | Oordeel              |
|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Bepaling functionele correctie, restwaarde en levensduur | Er is veel aandacht besteed aan zowel de functionele correcties, de restwaarde en de resterende levensduur | Voldaan aan criteria |

### Modelmatige waardebeoordeling

Het taxeren met TIOX borgt dat bij de taxaties, de juiste kengetallen worden toegepast, de correctie "grootte" automatisch wordt doorgevoerd en dat de resterende levensduur op een juiste wijze wordt ingeschat. Belangrijk is om de uitkomsten van TIOX te controleren.

Op basis van een beoordeling van verschillende kengetallen en een toelichting hierop door de betrokken medewerker(s) komen wij tot het onderstaande oordeel:

| Beoordeeld                                                                   | Bevinding                                                                                                | Oordeel              |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Modelmatige waardebeoordeling incurante niet-woningen en agrarische objecten | Er wordt op een modelmatige wijze gewaardeerd waarbij de onderlinge waardeverhoudingen goed zijn geborgd | Voldaan aan criteria |

### Kwaliteitscontroles taxaties

We verwachten dat iedere organisatie controles uitvoert naar de juistheid van de taxaties. Als hulpmiddel hebben we een beoordelingsprotocol opgesteld waarin we een aantal essentiële controles hebben opgenomen. Deze controles moeten in ieder geval iedere herwaardering worden uitgevoerd.

Op basis van een beoordeling van verschillende kengetallen en een toelichting hierop door de betrokken medewerker(s) komen wij tot het onderstaande oordeel:

| Beoordeeld                                               | Bevinding                                                                     | Oordeel              |
|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Taxaties complexe objecten                               | Er is veel aandacht besteed aan de taxaties van meer complexere niet-woningen | Voldaan aan criteria |
| Kwaliteitsbewaking (IC) taxaties incurante niet-woningen | De kwaliteitscontroles zijn goed uitgevoerd.                                  | Voldaan aan criteria |
| Marktanalyse agrarische objecten                         | De marktanalyse wordt op een juiste wijze en tijdig uitgevoerd                | Voldaan aan criteria |
| Kwaliteitsbewaking (IC) taxaties agrarische objecten     | De kwaliteitscontroles zijn goed uitgevoerd.                                  | Voldaan aan criteria |



### Oordeel borging

De interne beheersing is een essentieel onderdeel van de WOZ-uitvoering. We geven daarom afzonderlijk een oordeel over de interne beheersing van het WOZ-proces. Op basis van onze bevindingen komen we tot een onderstaande oordeel:

| Beoordeeld                                                          | Bevinding                      | Oordeel              |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------|----------------------|
| De interne beheersing ten aanzien van de taxaties van niet-woningen | Het werkproces is goed geborgd | Voldaan aan criteria |

### Eindoordeel taxaties niet-woningen

In onderstaande tabel is weergegeven hoe we taxaties van de niet-woningen hebben beoordeeld.

| Beoordeeld             | Bevinding                                            | Oordeel |
|------------------------|------------------------------------------------------|---------|
| Taxaties niet-woningen | De kwaliteitscontroles zijn naar behoren uitgevoerd. | Goed    |



## 9. Aansluiting Basisregistratie WOZ op Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)

De WOZ is onderdeel van het stelsel van basisregistraties. Dit stelsel is ingevoerd met het doel de dienstverlening van de overheid sneller en beter te maken voor burgers. Door éénmalige gegevensverstrekking wordt de dienstverlening van de overheid efficiënter. Hiervoor is het noodzakelijk dat de afstemming tussen de WOZ en de BAG goed geregeld is. Daarnaast borgt een goede aansluiting de volledigheid van de WOZ-administratie.

We hebben bij onze beoordeling zelf vergelijkingen gemaakt tussen de geregistreerde gegevens in de LV WOZ en de BAG. De belangrijkste controles op de relaties tussen de verschillende basisregistraties worden in de onderstaande tabellen weergegeven. We verwachten dat ten minste 99% van de verblijfsobjecten zijn gekoppeld met een WOZ-deelobject en 95% van de panden zonder verblijfsobject.

| Controles         | Gemeentelijk beeld | Landelijk beeld |
|-------------------|--------------------|-----------------|
| PND in BAG én WOZ | 87,7%              | 88,5%           |
| VBO in BAG én WOZ | 99,2%              | 98,9%           |

### Oordeel borging

De interne beheersing is een essentieel onderdeel van de WOZ-uitvoering. We geven daarom afzonderlijk een oordeel over de interne beheersing van het WOZ-proces. Op basis van onze bevindingen komen we tot een onderstaande oordeel:

| Beoordeeld                                                                | Bevinding                                                        | Oordeel              |
|---------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|----------------------|
| De interne beheersing ten aanzien van de aansluiting van de WOZ op de BAG | Het werkproces is voldoende geborgd. Er is verbetering mogelijk. | Voldaan aan criteria |

### Eindoordeel aansluiting BAG

In onderstaande tabel is weergegeven hoe we de aansluiting van de Basisregistratie WOZ op de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) hebben beoordeeld.

| Beoordeeld                                 | Bevinding                                                                                                                                                      | Oordeel |
|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Score ten opzichte van het landelijk beeld | De organisatie scoort iets slechter dan het landelijk gemiddelde voor wat betreft de panden en iets beter dan gemiddeld voor wat betreft de verblijfsobjecten. |         |



|                       |                                                                                                                                                              |           |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| De afstemming BAG-WOZ | De WOZ is nog onvoldoende afgestemd op de BAG voor wat betreft de panden zonder verblijfsobject (norm > 95%). De verblijfsobjecten zijn voldoende afgestemd. | Voldoende |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|

### Toelichting gemeente

De BAG heeft de WOZ gegevens nog niet volledig overgenomen. Bij kleine verschillen worden de WOZ gegevens overgenomen, bij grotere verschillen wordt de gebruiksoppervlakte opnieuw uitgezocht. Bij de overgang is gebruik gemaakt van een hoogtemodel. Woningbouwvereniging Vivare had een hele goede administratie voor de hoogbouw, deze gegevens zijn door de gemeente overgenomen.

Het plan is om de vergelijking van de gegevens tussen BAG en WOZ 2<sup>e</sup> helft 2023 af te ronden. Vanaf wpd 2023 willen beide afdelingen gegevens gebruiken. De gemeente maakt hiervoor gebruik van een "pre-SOR-module" van de softwareleverancier.

Op dit moment is de gemeente bezig met een inhaalslag m.b.t. mutaties. De BAG heeft veel mutaties al in beeld maar deze moeten nog voor de WOZ nog verwerkt worden. De afstemming BAG-WOZ is een continue proces, waarbij we dit jaar volop bezig zijn met een inhaalslag samen met de BGT. De verwachting is ook dat nog dit jaar de 95% zal worden gehaald.



## 10. Aansluiting Basisregistratie WOZ op Basisregistratie Kadaster (BRK)

De WOZ is onderdeel van het stelsel van basisregistraties. Dit stelsel is ingevoerd met het doel de dienstverlening van de overheid sneller en beter te maken voor burgers. Door éénmalige gegevensverstrekking wordt de dienstverlening van de overheid efficiënter. Hiervoor is het noodzakelijk dat de afstemming tussen de WOZ en de BRK goed geregeld is. Daarnaast borgt een goede aansluiting de volledigheid van de WOZ-administratie.

We hebben bij onze beoordeling zelf vergelijkingen gemaakt tussen de geregistreerde gegevens in de LV WOZ en de BRK. De belangrijkste controles op de relaties tussen de verschillende basisregistraties worden in de onderstaande tabellen weergegeven.

| Controles                                    | Gemeentelijk beeld | Landelijk beeld |
|----------------------------------------------|--------------------|-----------------|
| WOZ-object met kadastrale relatie en actueel | 99,78%             | 99,84%          |

| Controles                                                         | Eigen opgave             | Vershil t.o.v. GKS |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------|
| Totale oppervlakte volgens het gemeentelijke kadastraal systeem   | 7.778.826 m <sup>2</sup> | n.v.t.             |
| Totale oppervlakte volgens het CBS                                | 7.840.000 m <sup>2</sup> | 0,8%               |
| Totale grondoppervlakte geleverd aan de afnemers                  | 2.952.448 m <sup>2</sup> | -0,1%              |
| Totale grondoppervlakte niet geleverd aan de afnemers             | 4.893.561 m <sup>2</sup> |                    |
| Totale grondoppervlakte geleverd én niet geleverd aan de afnemers | 7.846.009 m <sup>2</sup> | -0,1%              |

### Oordeel borging

De interne beheersing is een essentieel onderdeel van de WOZ-uitvoering. We geven daarom afzonderlijk een oordeel over de interne beheersing van het WOZ-proces. Op basis van onze bevindingen komen we tot een onderstaande oordeel:

| Beoordeeld                                                                | Bevinding                      | Oordeel              |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|----------------------|
| De interne beheersing ten aanzien van de aansluiting van de WOZ op de BRK | Het werkproces is goed geborgd | Voldaan aan criteria |



### Eindoordeel aansluiting BRK

In onderstaande tabel is weergegeven hoe we de aansluiting van de Basisregistratie WOZ op de Basisregistratie Kadaster (BRK) hebben beoordeeld.

| Beoordeeld                                 | Bevinding                                                            | Oordeel |
|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|---------|
| Score ten opzichte van het landelijk beeld | De organisatie scoort (nagenoeg) gelijk aan het landelijk gemiddelde |         |
| De afstemming BRK-WOZ                      | De WOZ is nagenoeg volledig afgestemd op de BRK                      | Goed    |

### Toelichting en eventueel gemaakte afspraken

- afgesproken is dat de gemeente het beoordelingsprotocol invult en bewaart, zodat deze aantoonbaar is bij een volgend onderzoek;
- de gemeente gaat de juistheid / volledigheid / actualiteit van de ongebouwde percelen controleren en start met het controleren van de kleinere percelen in particulier eigendom.



## 11. Aansluiting Basisregistratie WOZ op Basisregistratie Handelsregister (HR)

De WOZ is onderdeel van het stelsel van basisregistraties. Dit stelsel is ingevoerd met het doel de dienstverlening van de overheid sneller en beter te maken voor burgers. Door éénmalige gegevensverstrekking wordt de dienstverlening van de overheid efficiënter. Hiervoor is het noodzakelijk dat de afstemming tussen de WOZ en het HR goed geregeld is. Daarnaast borgt een goede aansluiting de volledigheid van de WOZ-administratie.

We zijn bij onze beoordeling voor de aansluiting op het HR uitgegaan van de door de gemeente gegeven toelichting. We hebben geen gebruik gemaakt van de resultaten uit het onderzoek "Vijfmeting kwaliteit samenhang basisregistraties 2021" dat is uitgevoerd door het CBS, omdat deze gegevens inmiddels verouderd zijn.

### Oordeel borging

De interne beheersing is een essentieel onderdeel van de WOZ-uitvoering. We geven daarom afzonderlijk een oordeel over de interne beheersing van het WOZ-proces. Op basis van onze bevindingen komen we tot een onderstaande oordeel:

| Beoordeeld                                                                                       | Bevinding                                      | Oordeel      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|--------------|
| De interne beheersing ten aanzien van de aansluiting basisregistratie WOZ op basisregistratie HR | Het werkproces is nog onvoldoende goed geborgd | Verbeterpunt |

### Eindoordeel aansluiting HR

In onderstaande tabel is weergegeven hoe we de aansluiting van de Basisregistratie WOZ op de Basisregistratie Handelsregister (HR) hebben beoordeeld.

| Beoordeeld                                        | Bevinding                                                                                                                | Oordeel                             |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Score ten opzichte van het landelijk beeld        | Niet beoordeeld                                                                                                          |                                     |
| De afstemming HR-WOZ (op basis van eigen inzicht) | De WOZ is deels afgestemd op het HR. Er moeten nog werkzaamheden worden verricht om de afstemming volledig te realiseren | Moet op onderdelen verbeterd worden |



---

### **Toelichting gemeente**

Er ligt een planning voor de aansluiting op het Handelsregister in de loop van dit jaar. Afhankelijk van deze implementatie zal het werkproces worden ingericht / geoptimaliseerd.



---

## 12. Vakbekwaamheid

Het stimuleren van de vakbekwaamheid van medewerkers die bij gemeenten en bedrijven die de WOZ-werkzaamheden uitvoeren, is een belangrijk speerpunt van de Waarderingskamer. De gemeenten zijn verantwoordelijk voor de vakbekwaamheid van de mensen die voor hen werken. De Waarderingskamer vindt het belangrijk dat uitvoeringsorganisaties de vakbekwaamheid van hun medewerkers kunnen bewaken.

We hebben de vakbekwaamheid van de medewerkers wel besproken tijdens dit onderzoek. Echter dit onderdeel wordt niet meegewogen in ons oordeel.

**Waarderingskamer**

Postbus 93210  
2509 AE Den Haag  
(070) 31 10 55  
[www.waarderingskamer.nl](http://www.waarderingskamer.nl)

